



Ladebyhagen

Det store boligområdet Ladebyhagen på Lade i Trondheim nærmer seg full utbygging. Et helt kvartal med forskjellige næringsbygg tilbake fra 1960-tallet er revet for å gi plass til om lag 600 boliger.

Ola Hegvold

redaksjonen@bygg.no

På tampen av 2023 startet innflyttingen i byggene K og L i Tindvedtunet, som utgjør tredje byggetrinn i utviklingen av nordre del av Ladebyhagen-kvartalet. Per Knudsen Arkitektkontor har tegnet byggene og vært reguleringsarkitekt for området. Planen ble vedtatt i 2014.

– Det har vært et overordnet mål å skape godt utformede, skjermende uteområder og sikre enkel fremkommelighet for fotgjengere og syklistene, forteller arkitekt Bjarni Thorgrimsson i Per Knudsen Arkitektkontor (PKA).

– Vi har vært involvert fra ide-stadiet til realiseringen av dette urbane kvartalet, som ligger i hjertet av den «nye byen» Lade og Lilleby. Selv nå, mens det fjerde og siste

byggetrinn er under oppføring, bidrar vi aktivt for å sikre helhetlige løsninger og høy kvalitet i det ferdige området, fremholder Thorgrimsson.

Lyst og romslig

Han legger til at leilighetene er designet med lyst og romslig interiør, store balkonger med optimaliserte solforhold. Samtidig mener arkitekten å ha oppnådd en høy utnyttelse av området, som er regulert som fremtidig sentrumsbebyggelse i overordnede planer.

Gjennom sin utforming og beliggenhet legger prosjektet til rette for en urban livsstil med et pulserende samfunnsliv, nærhet til sosiale tilbud og rekreasjonsmuligheter, samtidig som man kan leve uten å være avhengig av bil i hverdagen.

OBOS Nye Hjem og Skanska

Skanska er totalentreprenør, mens OBOS Nye Hjem er byggherre. Blokkene K og L er på henholdsvis seks og syv etasjer, hvor det i tillegg er en og to underetasjer som rommer boliger og boder. K-blokken består av 67 leiligheter, mens L har 34 leiligheter.

Størrelsen på leilighetene varierer fra rundt 40 til 115 kvadratmeter. I skrivende stund er kun seks leiligheter ikke solgt. Mellom de to blokkene er det anlagt hageanlegg med underjordisk parkeringsanlegg, som henger sammen med resterende byggetrinn på nordfeltet på Ladebyhagen. Tindvedtunet er byggetrinn seks av OBOS sin utbygging av Ladebyhagen.

Prosjektleder Tom Johansen i Skanska forteller at prosjekteringen av de to blokkene startet i januar 2021, mens selve byggear-

beidene kom i gang i september/oktober samme år.

– Byggene er utført med plastøppte betongkonstruksjoner i kjeller. Råbygget består i hovedsak av prefabrikkerte hulldekker, plastøppte betongvegger og stålbeæring, opplyser Johansen.

Bestendig kledning

Byggene har fått en fasade som øvrige bygg i kvartalet, med trekledding som er impregneret/farget og sto-puss, med innslag av platekledning. Yttervegger oppført som bindingsverksvegg.

Balkongene består av betongelement med påmonterte glassrekkverk/ståltrekkverk. Fellesarealet utomhus er opparbeidet med beplantninger, leke- og sitteplasser og asfalt/belegningsstein.

Prosjektleder i OBOS Nye Hjem, Magnus Risstad, opplyser



Byggene K og L utgjør det tredje byggetrinnet i utviklingen av nordre del av Ladebyhagen-kvartalet.



Flere av byggene har samme materialer i fasaden.



OBOS og Skanska legger stor vekt på miljøvennlige løsninger i Ladebyhagen, som utleie av elsykkel.



Blokkene K og L er på henholdsvis seks og syv etasjer, hvor man i tillegg har en og to underetasjer som rommer boliger og boder.

at leilighetene i blokk K og L har utstyr for smarthus, gulvvarme, balansert ventilasjon og er tilknyttet fjernvarme.

Ladebyhagen har en stor felles parkeringskjeller, 200 meter lang. Byggetrinnene fire, fem, seks og syv henger sammen med det nordre feltet. Skanska har bygget 535 leiligheter av de rundt 600, inkludert byggetrinn syv.

Prosjektene på Ladebyhagen har en parkeringsdekning på 0,5 p-plasser. Det er levert dekning på 0,7 i byggetrinn seks og søkt om

0,7 for byggetrinn syv, som skal stå ferdig fjerde kvartal 2025.

Sykkelvask og sykkelverksted

I tilknytning til p-kjelleren er det etablert plasser for sykkelparkering, med vask- og reparasjonsmuligheter av sykler. På bakkeplan er det utvendige sykkelstativer, og det er satt opp egne sykkelkur, som huser elektriske utleiesykler for beboere på Ladebyhagen.

Ladebyhagen ligger rett ved kjøpesenteret City Lade og i nærheten av bydelen Lilleby.

Fakta

Sted: Tindvedtunet, Trondheim

Prosjekttype: 101 leiligheter

Bruttoareal: 11.423 kvadratmeter

Leilighetenes størrelse: 40 – 115 kvadratmeter

Byggherre: OBOS Nye Hjem

Totalentreprenør: Skanska Norge

Prosjektkostnad: 241 millioner kroner

Arkitekt: Per Knudsen Arkitektkontor

LARK: Agraff Arkitektur

Rådgivere: RIA: Brekke & Strand | RIB, RIG: Norconsult | RIBr, RIBfy: Rambøll | RIE: Vintervoll | RIVA: Asplan Viak | RIV: Rørfunn, Hamstad

Underentreprenører og leverandører: Prefab betong-elementer: Con-Form | Montasje elementer: Heidelberg Materials Prefab | Stålkonstruksjoner: Skanska Stålfabrikken | Elektro: Vintervoll | Flislegger, mur og puss: Bugge | Grunnarbeider: Fossli Maskin og Transport | Parkett: Bo Andren | Maler: Sverresborg malerservice | Ventilasjon: Hamstad | Rørlegger: Rørfunn | Takentreprenør: Membrantak | Smedarbeider: AnKomfort | Ståldører: Daloc | Tredører: Swedoor | Glass/alu: Daaland | Søppelavsug: Envac | Isolasjon: Isotek | P-stein: Lintho | Lås og beslag: Låssenteret | Vinduer: Nordan | Byggevarer: Optimera | Heis: Otis | Badrom og garderobe: Parmarine | Byggrenhold: Peak Services | Branntetting og -isolering: RH Prosjekt | Gulvpuss og avretting: RH Prosjekt | Glassbaldakiner: Rufa Trading | Kjøkken: Studio Sigdal | Stikking: Skanska Survey | Blikkenslager: Trønderblikk | Røykluker: Unilite | Oppmerking: Plenum

Vi er stolte over å ha bidratt til å realisere prosjektet Ladebyhagen hus K og L

SKANSKA

LADEBYHAGEN - TRINN 6, HUS K OG L



Bare seks av de 101 leilighetene i blokkene K og L er så langt ikke solgt.



Fireroms leilighet på 115 kvadratmeter i femte etasje til en pris av 9,89 millioner kroner.



Parkeringskjelleren er 200 meter lang.



Denne leiligheten i femte etasje har en veranda og en terrasse.



Beboerne kan dyrke sine egne grønnsaker i plantekasser.



Prosjektleder Magnus Risstad i OBOS Nye Hjem forteller at det har vært stor etterspørsel etter leiligheter i Ladebyhagen. De første ble innflyttet i 2015.

Også på Lilleby er tidligere industri revet til fordel for boliger. Ladebyhagen har et godt utbygget kollektivtilbud.

Både Magnus Risstad og Tom Johansen forteller om et nært og godt samarbeid mellom OBOS og Skanska.

Byggearbeidene har gått veldig bra og man har dratt nytte av et godt og tett samarbeid over tid, understreker begge. Johansen forteller at OBOS har vært gode bestillere og har gjort bestillinger tidlig i prosessene (prosjektering og bygging), slik at byggingen kun-

ne komme i gang tidlig og til ønsket tidspunkt.

– Det er verdt å nevne at Skanska siden oppstarten på Ladebyhagen har hatt 535.000 arbeidstimer på hele anlegget uten fraværsskade, som viser at sikkerhet og sikkerhetskulturen settes høyt i prosjektet. Det har vært jobbet godt med sikkerhetskulturen fra både OBOS som byggherre og Skanska som totalentreprenør, understreker Johansen.

M og N er siste byggetrinn

Byggearbeidene er i full gang på

de to siste blokkene, M og N, som ligger nærmest City Lade. De blir på syv etasjer samt kjeller og får 52 leiligheter i den ene blokken og 28 i den andre.

M og N bygges på samme måte som K og L og får fasade som øvrige bygg i kvartalet. Byggestart var i august 2023. Innflytting er ventet i fjerde kvartal 2025. Bygg N får felles selskapslokale, som alle beboerne i Ladebyhagen kan leie.

Ladebyhagen har gjennomgått en trinnvis utbygging, der næringsbyggene gradvis har måtte vike for de nye boligblokkene.

Byggearbeidene tok til i 2013, og de første beboerne kunne flytte inn i 2015.

Prosjektleder Johansen mener det har vært en suksess å kunne bygge de forskjellige byggene ganske like. Dermed har man kunnet gjøre kontinuerlig forbedringer fra byggetrinn til byggetrinn. De fleste underentreprenørene og samarbeidsaktørene har vært med gjennom de forskjellige byggetrinnene.

Prosjektleder Risstad mener at samarbeidet og felles fokus på beslutninger har ført til at byggearbeidene har gått på skinner, uten



Den tidligere næringsseiendommen på Lade erstattes med boliger.



Inngangspartiet til blokk K.



Byggene har fasade som øvrige bygg i kvartalet, med trekledning som er impregneret/farget og sto-puss, med innslag av platekledning.

unødig opphold. OBOS har opplevd god kundetilfredshet med få klager.

Svært høy kildesortering

Da OBOS og Skanska fullførte byggetrinn fem, var det et av de første boligbyggene i Trondheim med Breeam-sertifisering. Breeam-sertifisering ble videreført på byggetrinn seks. Risstad forteller at OBOS verdsetter å ha med en aktør som Skanska, som viser at de har fokus på å ta best mulig vare på miljøet. Dette gjenspeiles ved at de på byggetrinn seks opp-

nådde 97 prosent sorteringsgrad av avfall på byggeplass.

Magnus Risstad sier at interessen for å skaffe seg leilighet i Ladebyhagen har vært gjennomgående god helt siden starten. Byggetrinn seks på Ladebyhagen er organisert som borettslag. OBOS har tilbudt leiligheter med ulike kjøpsmodeller på prosjektet. Både OBOS Bostart og Deleie.

Hele området har fått etablert avfallssug. Beboerne kan bli med på bildeling og leie elsykkel. Det er også satt opp plantekasser der folk kan dyrke sine egne grønnsaker.



I tilknytning til p-kjelleren er det etablert sykkelparkering med muligheter for vask og reparasjon av sykler.